

Styrelsen för
Fastighetsbolaget Emilshus AB
559164-8752

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 5 juli - 30 september 2018

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - koncernen	4
Balansräkning - koncernen	5
Kassaflödesanalys - koncernen	7
Resultaträkning - moderföretaget	8
Balansräkning - moderföretaget	9
Kassaflödesanalys - moderföretaget	11
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	12
Underskrifter	18

h

Fastighetsbolaget Emilshus AB
559164-8752

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighetsbolaget Emilshus AB org nr 559164-8752, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2018. Bolaget har sitt säte i Vetlanda.

Årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar perioden 5 juli 2018 till den 30 september 2018, bolagets första räkenskapsår.

Flerårsöversikt och nyckeltal (tkr)

Koncernen	2018
Hysesintäkter	786
Driftöverskott	724
Förvaltningsresultat	-9
Årets totalresultat	28 371
Eget kapital	162 121
Räntebärande nettoskuld	408 860
Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	58%
Soliditet, %	23%
Moderföretaget	2018
Intäkter	0
Årets resultat	-650
Eget kapital	133 100
Soliditet, %	53%

Verksamheten

Koncernen

Koncernen skall bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta lös egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Koncernen bestod vid räkenskapsårets utgång av moderbolaget Fastighetsbolaget Emilshus AB med säte i Vetlanda samt dotterbolag. Fastighetsbolaget Emilshus AB är holdingbolag i en koncern som består av tretton fastighetsägande dotterbolag (Not 9). Bolaget är en del av den koncern där Aptare Holding AB är moderbolag.

Fastighetsbolaget Emilshus AB bildades i juli 2018 av företagare med anknytning till Småland med syfte att genom förvärv av kommersiella fastigheter i närmiljön etablera ett större fastighetsbolag med stark lokal förankring i Småland.

Bolaget har fram till bokslutsdagen förvärvat 20 fastigheter med ett sammanlagt fastighetvärde om 701 Mkr. Parallellt med förvärven har bolaget breddat sin ägarstruktur genom ett antal riktade emissioner. Eget kapital i koncernen uppgick på bokslutsdagen till 162,4 Mkr. Därutöver har bolaget emitterat ett konvertibelt lån om 104,8 Mkr. Lånevillkoren ger rätt för bolaget att påkalla konvertering av lånet till eget kapital. Inklusivt det konvertibla lånet uppgick eget kapital på bokslutsdagen till 266,9 Mkr och soliditeten till 37,2 procent.

Bolaget avser fortsätta sin expansion genom förvärv av högavkastande fastigheter på utvalda orter inom primärt Småland. Bolagets geografiska fokusering på Småland baseras på en övertygelse om att lokal kunskap och lokal närvaro är avgörande för såväl lyckosamma fastighetsförvärv som för framgång i den långsiktiga fastighetsförvaltningen.

Bolagets ägarkrets, styrelse, ledning och organisation kännetecknas av stark lokal förankring. Såväl fastighetsförvaltning, administration som företagsledning utförs inom bolaget med en egen erfaren organisation.

Bolaget kommer i närtid att genomföra ytterligare fastighetsförvärv och under nästa år avser bolaget genomföra en större kapitalanskaffning. Transaktionen kommer att öka bolagets förvärvskapacitet. På sikt är avsikten att notera bolagets aktie på en lämplig marknadsplats.

Årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar bolagets första verksamhetsår som är förkortat och omfattar tiden 2018-07-05–2018-09-30. De under räkenskapsåret genomförda fastighetsförvärven har tillträtts under september månad varvid resultaträkningen endast omfattar en kortare period. Årsredovisningen ger en korrekt bild av koncernens ställning på bokslutsdagen men resultaträkningen speglar inte koncernens intjäningsförmåga då den endast omfattar någon veckas verksamhet i nuvarande omfattning. En bedömning av koncernens driftöverskott, baserat på nuvarande fastighetsbestånd, innebär ett driftöverskott om cirka 50 Mkr per år.

Investeringar

Koncernen har under räkenskapsåret genomfört ett antal förvärv av fastighetsägande bolag med bas i Småland. De förvärvade bolagen äger och förvaltar kommersiella lokaler samt ett mindre antal bostäder.

Resultat

Koncernen

Intäkterna uppgick under verksamhetsåret till 786 tkr (-) och fastighetskostnaderna var 62 tkr (-).

Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 724 tkr (-).

Förvaltningsresultat

Kostnaderna för central administration uppgick till 630 tkr (-) och finansnettor var 103 tkr (-). Utfallet avseende förvaltningsresultat blev -9 tkr (-).

Fastigheternas marknadsvärde

Koncernen

Fastigheterna har externvärderats under 2018, vilka värden bedöms utgöra verkligt värde per 30 september.

Fastighetsbolaget Emilshus AB
559164-8752

Finansiering

Koncernen

Koncernen hade vid periodens utgång banklån om 410,1 Mkr jämte en checkkredit som var utnyttjad med 11,0 Mkr. Låneportföljen löper med en genomsnittsränta om cirka 1,8 procent. Likvida medel uppgick till 12,3 Mkr. Fastigheternas belåningsgrad var cirka 58 procent.

Moderföretaget

Moderföretagets verksamhet består i huvudsak av att äga och förvalta aktier i dotterbolagen inkluderat att upprätthålla centrala funktioner för dotterbolagens verksamhet. Resultatet före skatt uppgick till -650 tkr (-) och soliditeten var cirka 53 procent.

Väsentliga händelser under året

Under verksamhetsåret har bolaget etablerats. Två större fastighetsförvärv har genomförts vilka sammantaget utgör ett fastighetsvärde om 701,0 Mkr. I samband med en av fastighetstransaktionerna har bolaget ställt ut ett konvertibelt lån om 104,8 Mkr.

Risker

Värdetförändringar på fastigheter

Koncernens enskilt största risk är hänförlig till eventuella värdetförändringar på förvaltningsfastigheter. Värdet påverkas av externa faktorer och av hyresutveckling, vakanser samt utveckling avseende fastighetskostnader. Förändrade marknadsvärden påverkar koncernens resultat.

Hyresintäkter

Hyresintäkternas storlek påverkas av efterfrågan på de lokaler som koncernen har för uthyrning samt därtill hörande marknadshyresutveckling. Genom att ingå längre hyresavtal reduceras risken.

Kreditrisk

Det föreligger en risk att hyresgäster inte fullgör sina betalningsåtaganden. Genom regelbundna kreditprövningar och en god relation med hyresgäster arbetar bolaget aktivt för att reducera risken för hyresförluster. Historiskt uppgår hyresförlusterna till mindre belopp.

Finansiell riskhantering

Bolagets räntebärande skulder innebär en finansierings-, refinansierings- och en ränterisk. Bolaget arbetar aktivt med att reducera dessa risker genom att ha en aktiv riskhantering och ingå låneavtal som bedöms välbalanserade utifrån verksamhetens behov.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande ansamlad förlust (kronor):

Balanserat resultat	-
Årets resultat	-649 590
	-649 590
disponeras så att:	
Balanseras i ny räkning	-649 590
	-649 590

Fastighetsbolaget Emilshus AB
559164-8752

Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2018-07-05
		-2018-09-30
Hysesintäkter	2	786
		786
Driftkostnad		-62
Driftsöverskott		724
Central administration	3,4	-630
Finansiella kostnader	5	-103
Förvaltningsresultat		-9
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	7	35 742
Resultat före skatt		35 733
Aktuell skatt	6	-142
Uppskjuten skatt		-7 220
Årets resultat		28 371
Övrigt totalresultat		-
Årets totalresultat		28 371
Årets totalresultat hänförligt till:		
Moderföretagets aktieägare		28 371
Innehav utan bestämmande inflytande		-
		28 371

Fastighetsbolaget Emilshus AB
559164-8752

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	Not	2018-09-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	7	701 000
Inventarier, verktyg och installationer	8	817
		<u>701 817</u>
Summa anläggningstillgångar		701 817
Omsättningstillgångar		
Skattefordringar		2 120
Övriga fordringar		161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	429
Likvida medel		12 268
Summa omsättningstillgångar		<u>14 978</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		716 795

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	Not	2018-09-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	16	50
Övrigt aktiekapital under registrering		29 870
Övrigt tillskjutet kapital		103 830
Årets resultat		28 371
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		<u>162 121</u>
Långfristiga skulder		
Konvertibelt lån	12	104 750
Skulder till kreditinstitut	13,14	390 639
Uppskjuten skatteskuld	11	7 740
Summa långfristiga skulder		<u>503 129</u>
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	13,14	19 523
Checkräkningskredit	15	10 966
Leverantörsskulder		2 485
Skulder till moderföretag		5 761
Skatteskulder		2 682
Övriga skulder		914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	9 214
Summa kortfristiga skulder		<u>51 545</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		716 795


E

L

Fastighetsbolaget Emilshus AB
559164-8752

Rapport över förändring av eget kapital i koncernen

<i>Belopp i kronor</i>	<i>Antal aktier</i>	<i>Aktiekapital</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Balanserade vinstmedel</i>	
				<i>inklusive årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Eget kapital 2018-07-05	2 500	50 000	–	–	50 000
Ovillkorat aktieägartillskott	–	–	75 000	–	75 000
Nyemissioner:	383 509	7 670 180	21 204 820	–	28 875 000
Kvittningsemission	1 110 000	22 200 000	82 550 000	–	104 750 000
Årets totalresultat	–	–	–	28 371 083	28 371 083
Eget kapital 2018-09-30	1 496 009	29 920 180	103 829 820	28 371 083	162 121 083

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Antalet aktier uppgick per 2018-09-30 till 1 496 009 st med ett kvotvärde om 20 kronor per aktie. Varje aktie berättigar till en röst och medför lika rätt till andel av eget kapital. Per den 2018-09-30 var det av Bolagsverket registerade aktiekapitalet 50 tkr.

Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som tillskjutits företaget av aktieägarna i samband med genomförda ny- och kvittningsemissioner.

Balanserade vinstmedel

Avser de ackumulerade vinster som genererats i koncernen.

Fastighetsbolaget Emilshus AB
559164-8752

Koncernens kassaflödesanalys

<i>Belopp i tkr</i>	2018-07-05	-2018-09-30
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat		-9
Betald inkomstskatt		-9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-142
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-2 710
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		51 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten		48 684
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter		-664 738
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer		-817
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-665 555
Finansieringsverksamheten		
Nyemissioner		29 000
Kvittningsemission		104 750
Upptagna banklån		390 639
Upptagna konvertibla lån		104 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		629 139
Årets kassaflöde		12 268
Likvida medel vid årets början		-
Likvida medel vid årets slut		12 268

Fastighetsbolaget Emilshus AB
559164-8752

Moderföretagets resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-07-05</i> <i>-2018-09-30</i>
Verksamhetsintäkter		
Intäkter	2	—
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	3,4	-631
Rörelseresultat		-631
Resultat från finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-19
Resultat efter finansiella poster		-650
Resultat före skatt		
Skatt på årets resultat	6	—
Årets resultat		-650

Fastighetsbolaget Emilshus AB
559164-8752

Moderföretagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2018-09-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	9	246 897
Summa anläggningstillgångar		246 897
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Forordningar hos koncernföretag		2 422
		2 422
Kassa och bank		50
Summa omsättningstillgångar		2 472
SUMMA TILLGÅNGAR		249 369

Moderföretagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2018-09-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital (under registrering)	16	29 920
		29 920
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst eller förlust		103 830
Årets resultat		-650
		103 180
Summa eget kapital		133 100
Långfristiga skulder		
Checkräkningskredit	15	10 966
Summa långfristiga skulder		10 966
Kortfristiga skulder		
Konvertibla lån	12	104 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	553
Summa kortfristiga skulder		105 303
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		249 369

Fastighetsbolaget Emilshus AB
559164-8752

Rapport över förändring av eget kapital för moderbolaget

Belopp i kronor	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	
				inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2018-07-05	2 500	50 000	-	-	50 000
Ovillkorat aktieägartillskott	-	-	75 000	-	75 000
Nyemissioner:	383 509	7 670 180	21 204 820	-	28 875 000
Kvittningsemission	1 110 000	22 200 000	82 550 000	-	104 750 000
Årets totalresultat	-	-	-	-649 590	-649 590
Eget kapital 2018-09-30	1 496 009	29 920 180	103 829 820	-649 590	133 100 410

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Antalet aktier uppgick per 2018-09-30 till 1 496 009 st med ett kvotvärde om 20 kronor per aktie. Varje aktie berättigar till en röst och medför lika rätt till andel av eget kapital. Per den 2018-09-30 var det av Bolagsverket registrerade aktiekapitalet 50 tkr.

Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som tillskjutits företaget av aktieägarna i samband med genomförda ny- och kvittningsemissioner.

Balanserade vinstmedel

Avser de ackumulerade vinster som genererats i koncernen.

Fastighetsbolaget Emilshus AB
559164-8752

Moderföretagets kassaflödesanalys

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2018-07-05</i> <i>-2018-09-30</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter före skatt	-650
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-
	-650
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-650
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-2 422
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	553
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 519
Investeringsverksamheten	
Förvärv av andelar i koncernföretag	-246 897
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-246 897
Finansieringsverksamheten	
Nyemissioner	29 000
Kvittningsemissioner	104 750
Upptagna lån	10 966
Upptagna konvertibla lån	104 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	249 466
Årets kassaflöde	50
Likvida medel vid årets början	-
Likvida medel vid årets slut	50

Fastighetsbolaget Emilshus AB

559164-8752

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Grunder för redovisningen

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar Fastighets AB Emilshus med dotterbolag och avser bolagets första verksamhetsår 2018-07-05--2018-09-30. Koncernredovisningen för Fastighets AB Emilshus har upprättats enligt de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapportering RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner".

Valuta

Moderbolagets funktionella valuta och rapporteringsvaluta är svenska kronor.

Bedömningar och uppskattningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter samt intäkts- och kostnadposter. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppstår.

Redovisningen är särskilt känslig vad gäller bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Dessa redovisas till verkligt värde som baseras en av styrelsen fastställd marknadsbedömning. Företagsledningen har gjort antaganden avseende kalkylränta och direktavkastningskrav vilka baseras på erfarenhetsmässiga antaganden för jämförbara fastigheter och lägen. Bedömningar avseende drifts- underhålls- och administrationskostnader baseras på faktiska kostnader samt antaganden för jämförbara fastigheter. Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning om förvärvet skall antas vara ett tillgångs- eller ett rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Samtliga förvärv redovisas som tillgångsförvärv.

Vid upprättandet av bokslutet görs en redovisning av uppskjuten skatt, nominellt utan diskontering. Uppskjuten skatt har, i enlighet med den skattesats som gäller från taxeringen 2022, redovisats till en skattesats om 20,6 procent. Den verkliga skatten bedöms vara lägre. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning avseende möjligheten att kunna utnyttja dessa avdrag.

Klassificeringar

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas regleras mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas regleras inom tolv månader från balansdagen.

Tillgångsförvärv och rörelseförvärv

Förvärv klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. Bedömningen görs individuellt vid varje enskilt förvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Genomförda fastighetsförvärv har bedömts vara tillgångsförvärv.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen inkluderar moderbolag och de dotterbolag som står under ett bestämmande inflytande. Alla bolag i koncernen är helägda. Koncernen omfattade på bokslutsdagen förutom moderbolaget de dotterbolag som finns angivna i Not 9. Koncernens resultaträkning omfattar under året förvärvade koncernbolag med värden endast för innehavstiden. Interna försäljningar, köp, vinster, förluster och mellanhavanden inom koncernen har eliminerats.

Intäkter

Koncernen redovisar en intäkt när dessa kan mätas på ett tillfredsställande sätt, det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla företaget. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i den period hyran avser. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utdebiterad fastighetsskatt och värmekostnader med mera. Förskottshyror redovisas som förskottsbetalda hyresintäkter. Hyresrabatter periodiseras över hyresavtalets löptid. Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas normalt på frånträdesdagen om inte risker och förmåner har övergått vid ett tidigare tillfälle.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader avser direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Kostnaderna omfattar kostnader för drift, fastighetsskötsel, reparationer och löpande underhåll av fastigheterna.

Central administration

Kostnaderna för central administration består av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt bolagskostnader avseende dotterbolagen. Moderbolagets kostnader avseende central administration omfattar bland andra koncernledning, IT, HR, ekonomi, revisionsarvoden mm.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som är hänförliga till upptagandet av lån.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda omfattar kostnader för lön och semester samt tillkommande kostnader för sociala avgifter. Kostnaderna redovisas i takt med att tjänster utförs. Bolaget har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år med tillämpning av gällande skattesatser. Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och redovisade värden. Koncernens samtliga förvärv är tillgångsförvärv och ingen uppskjuten skatt redovisas vid anskaffningstidpunkten utan uppskjuten skatt redovisas på skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde avseende förändringar uppkomna efter förvärvstidpunkten.

Uppskjuten skatt avseende fastigheter beräknas utifrån en nominell skattesats i Sverige om 20,6%. Annars tilläpas en skattesats om 22%.

Fastighetsbolaget Emilshus AB

559164-8752

Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40. Inga avskrivningar sker därför i koncernen avseende fastigheter. Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter till verkligt värde. För att fastställa det verkliga värdet vid bokslutstillfället görs externa marknadsvärderingar av förvaltningsfastigheterna. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas över resultaträkningen.

Andra materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier, verktyg och installationer samt pågående nyanläggningar. Dessa redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivning enligt plan sker linjärt över tillgångens förväntade nyttjanderätsperiod.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar tillgångarna likvida medel, hyres- och kundfordringar samt övriga fordringar respektive skulderna räntederivat, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

Eget kapital

Aktieutdelningar redovisas som en minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut om utdelning.

Nya redovisningsprinciper

IFRS 9 har ersatt IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Den innehåller principer för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Standarden har inte påverkat koncernens redovisning. IFRS 15 hanterar intäktsredovisning. Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter och någon ytterligare uppdelning av intäkterna har inte ansetts erforderlig. IFRS 16 träder i kraft den 1 januari 2019 och reglerar redovisning av leasingavtal. Redovisningen för leasegivare är i allt väsentligt oförändrad. Den preliminära bedömningen är att standarden inte kommer att ha någon större påverkan på koncernens redovisning.

Not 2 Hyresintäkter

2018-07-05

-2018-09-30

Koncernen

Koncernens hyresintäkter uppgick till 786 tkr (-). Intäkterna är hänförliga till det förvärv av förvaltningsfastigheter som koncernen genomförde i mitten av september. Hyresintäkterna avser aviserad hyra. Även tillägg som debiteras på hyresgästen såsom fastighetsskatt, el, värme med mera ingår i hyresvärdet. Samtliga hyresavtal betraktas som operationella leasingavtal.

Not 3 Anställda och personalkostnader

2018-07-05

-2018-09-30

Koncernen

Koncernen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Not 4 Centrala administrationskostnader

2018-07-05

-2018-09-30

Koncernen

Administrationskostnader

630

Moderföretaget

Administrationskostnader

630

630

630

I centrala administrationskostnader ingår samtliga kostnader för koncernledning, HR, IT och inkluderar arvoden för revision och övrigt.

Ersättnings till revisorer

Revisionsuppdrag

150

150

Fastighetsbolaget Emlishus AB
559164-8752

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-05
	-2018-09-30
Koncernen	
Räntekostnader	103
Övriga finansiella kostnader	-
	<u>103</u>
Moderföretaget	
Räntekostnader	16
Övriga finansiella kostnader	-
	<u>16</u>

Not 6 Aktuell skatt och uppskjuten skatt

	2018-07-05
	-2018-09-30
Koncernen	
<i>Aktuell skatt</i>	
Aktuell skatt för året	-142
	<u>-142</u>
<i>Uppskjuten skatt</i>	
Uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter	-7 363
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	143
	<u>-7 220</u>
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-7 362

Moderbolaget
Aktuell skatt
Aktuell skatt för året

-

Aktuell skatt avser den beräknade skattekostnaden för verksamhetsåret. Uppskjuten skatt består av temporära skillnader avseende fastigheternas skattemässiga värde och verkligt värde. Uppskjuten skatt har beräknats till 20,6% som är den skattesats vilken beslutats gälla från 2021.

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2018-09-30
Koncernen	
<i>Värdeförändring förvaltningsfastigheter</i>	
Ingående värde	-
Förvärv av fastigheter	665 258
Orealiserad värdeförändring	35 742
Redovisat värde vid periodens slut	701 000
	<u>2018-09-30</u>
Koncernen	
<i>Fastighetsvärde per fastighetstyp</i>	
Kommersiella lokaler	671 706
Bostäder	29 294
Redovisat värde vid periodens slut	701 000
	<u>2018-09-30</u>
Koncernen	
<i>Direktavkastningskrav vid värdering, %</i>	
Kommersiella lokaler (genomsnitt)	7,2%
Bostäder	5,5%
Vägt genomsnitt	7,1%

Koncernen redovisar fastigheternas verkliga värde. Verkligt värde definieras som det belopp som tillgången vid balansdagen skulle kunna överlåtas mellan externa parter. Värdering sker enligt koncernens värderingspolicy. I enlighet med denna görs värderingar av oberoende fastighetsvärderare som besitter de kvalifikationer som krävs för att utföra uppdraget. Utsetta fastighetsvärderare skall ha erfarenhet av förhållanden aktuell geografisk marknad och fastighetstyp. Angivna direktavkastningskrav baseras på aktuellt driftsnetto och ligger i spannet 5,5% till 8,5% med ett vägt genomsnitt om 7,1%. Vid värderingen beaktas även ägda byggrätter. Värderingarna har gjorts av extern värderare under 2018, vilka värden bedöms utgöra verkligt värde per 30 september. Verkligt värde har bestämts enligt nivå 3 i IFRS 13.

De realiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter har redovisats på raden "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter" i resultaträkningen. Årets värdeförändring uppgick till 35 742 tkr.

Fastighetsbolaget Emilshus AB
559164-8752

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

2018-09-30

Koncernen

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

Förvärv

—

1 263

1 263

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Förvärv

—

-446

-446

Redovisat värde vid periodens slut

817

Moderföretaget äger inte några inventarier.

Not 9 Andelar i koncernföretag

2018-09-30

Moderföretaget

Vid årets början

Förvärv/aktieägartillskott

—

246 897

246 897

Redovisat värde vid periodens slut

246 897

Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag

2018-09-30

Dotterföretag	Org nr	Säte	Andel i %	Redovisat värde
Cityfastigheter i Vetlanda AB	556971-6599	Vetlanda	100,0	21 900
Emilshus Forsheda AB	559114-3119	Vetlanda	100,0	12 349
Emilshus Slätvaren AB	559114-3093	Vetlanda	100,0	28 244
Emilshus Stenfallstorpet AB	559114-3101	Vetlanda	100,0	29 750
Emilshus Grävörtoftet AB	559115-8869	Vetlanda	100,0	3 054
Emilshus Stocken AB	556805-1808	Vetlanda	100,0	3 200
Emilshus Lokal AB	556705-1866	Vetlanda	100,0	24 500
Emilshus Rännilen 1 AB	559078-0762	Vetlanda	100,0	3 300
Emilshus Trekanten 5 AB	556533-1187	Vetlanda	100,0	3 200
Handelsstaden i Vetlanda AB	556577-4360	Vetlanda	100,0	94 600
Handelsstaden Nydala i Vetlanda AB	556818-4476	Vetlanda	100,0	—
Handelsstaden Sävsjö AB	559062-6353	Vetlanda	100,0	3 500
Vetlanda Invest AB	556553-7346	Vetlanda	100,0	19 300
				246 897

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2018-09-30

Koncernen

Förutbetalda kostnader

Upplupna intäkter

164

265

429

Not 11 Avsättningar för uppskjuten skatt

2018-09-30

Koncernen

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Förvaltningsfastigheter	—	7 363
Periodiseringsfonder	—	520
Underskottsavdrag	143	—
	143	7 883
Kvittning	-143	-143
Netto uppskjuten skatteskuld	—	7 740

Fastighetsbolaget Emilshus AB
559164-8752

Not 12 Konvertibelt lån

2018-09-30

Koncernen	
Konvertibelt skuldebrev	104 750
	<u>104 750</u>
Moderföretaget	
Konvertibelt skuldebrev	104 750
	<u>104 750</u>

Bolaget har i samband med förvärvet av ett antal fastighetsägande bolag ställt ut ett konvertibelt skuldebrev om 104 750 tkr. Skuldebrevet löper utan ränta och kan konverteras till eget kapital. Konverteringsvillkoren innebär en rätt och skyldighet att konvertera konverterna till 1 110 000 aktier. Teckningskursen per aktie blir 94:37 kronor.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

2018-09-30

Koncernen	
Banklån	410 162
Checkkredit	10 966
	<u>421 128</u>
Moderföretaget	
Checkkredit	10 966
	<u>10 966</u>

Förfallostruktur räntebärande skulder

År	Banklån	Checkkredit	Totalt
2018	4 697	10 966	15 663
2019	19 768	-	19 768
2020	255 049	-	255 049
2021	130 648	-	130 648
			<u>421 128</u>

Koncernens räntebärande skulder löper med en medelränta om cirka 1,8 %.

Känslighetsanalys

Rörlig 3 månaders Stibor +/- 1% innebär cirka +/- 4,2 Mkr i resultat effekt.

Not 14 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

2018-09-30

Koncernen	
Fastighetsinteckningar	444 589
	<u>444 589</u>
Moderföretaget	
	Inga

Not 15 Checkräkningskredit

2018-09-30

Koncernen	
Beviljad kreditlimit	15 000
Outnyttjad del	-4 034
Utnyttjat kreditbelopp	<u>10 966</u>
Moderföretaget	
Beviljad kreditlimit	15 000
Outnyttjad del	-4 034
Utnyttjat kreditbelopp	<u>10 966</u>

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

[Handwritten mark]

Fastighetsbolaget Emilshus AB

559164-8752

Not 16 Eget kapital

2018-09-30

Koncernen

	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital
Tillskjutet kapital vid bolagets bildande	2 500	50 000	75 000
Nyemissioner	383 509	7 670 180	21 204 820
Kvittningsemission	1 110 000	22 200 000	82 550 000
	1 496 009	29 920 180	103 829 820

Per den 2018-09-30 omfattade det registrerade aktiekapitalet 1 496 009 st aktier enligt ovan.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2018-09-30

Koncernen

Upplupna kostnader	4 474
Förutbetalda intäkter	4 740
	9 214
Moderföretaget	
Upplupna kostnader	553
	553

Not 18 Transaktioner med närstående**Koncernen och moderföretaget**

Moderföretaget har genom en kvittningsemission förvärvat fastighetsägande bolag från Aptare Holding AB till ett värde av 173 500 tkr. Förvärvet är genomfört på marknadsmässiga villkor och fastighetsvärden är baserade på externa värderingar. Moderföretaget har även förvärvat fordringar till ett värde om 36 000 tkr från Aptare Holding AB. Köpeskillingen har reglerats genom en nyemission av aktier om 104 750 tkr samt genom ett konvertibelt skuldebrev om 104 750 tkr (Not 12).

Not 19 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Per den 15 oktober 2018 genomförde bolaget en nyemission om totalt 20 601 aktier till en teckningskurs om 97,08 kronor per aktie. Total emissionslikvid uppgick således till 2 000 tkr.

Not 20 Styrelsens förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria egna kapital i moderföretaget (kronor):


Balanserade vinstmedel	–
Årets resultat	-649 590
	-649 590
Balanseras i ny räkning	-649 590
	-649 590

Fastighetsbolaget Emilshus AB
559164-8752

Vetlanda den 2018-11-27



Johan Ericsson
Styrelsens ordförande

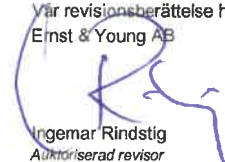


Liselotte Hjorth
Styrelseledamot



Elisabeth Thureson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-11-27
EY



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Emilshus AB, org.nr 559164-8752

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Emilshus AB för räkenskapsåret 2018-07-05-2018-09-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 30 september 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighetsbolaget Emilshus AB för räkenskapsåret 2018-07-05-2018-09-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fort-löpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Uppsala den 27 november 2018

Ernst & Young AB



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor